

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

1 改正理由

「千歳烏山駅周辺地区地区計画」の都市計画決定及び、その区域に含まれる「南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画」の廃止に伴い、世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「建築物制限条例」という）に、千歳烏山駅周辺地区地区計画区域内の地区整備計画の内容を加えると共に南烏山五丁目補助216号沿道地区地区整備計画を削除する必要があるため、建築物制限条例の一部を改正する。

また、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）（以下「バリアフリー法施行令」という。）の一部改正に伴い、引用する条ずれが生じることから規定の整備を行う。

以上について、建築物制限条例の一部を改正する条例を令和3年第2回区議会定例会に提案する。

2 改正内容

別紙1のとおり。

3 施行予定日

公布の日。ただし、条例第4条第6項の改正規定は令和3年10月1日とする。

4 条例改正新旧対照表

別紙2のとおり。

5 添付資料

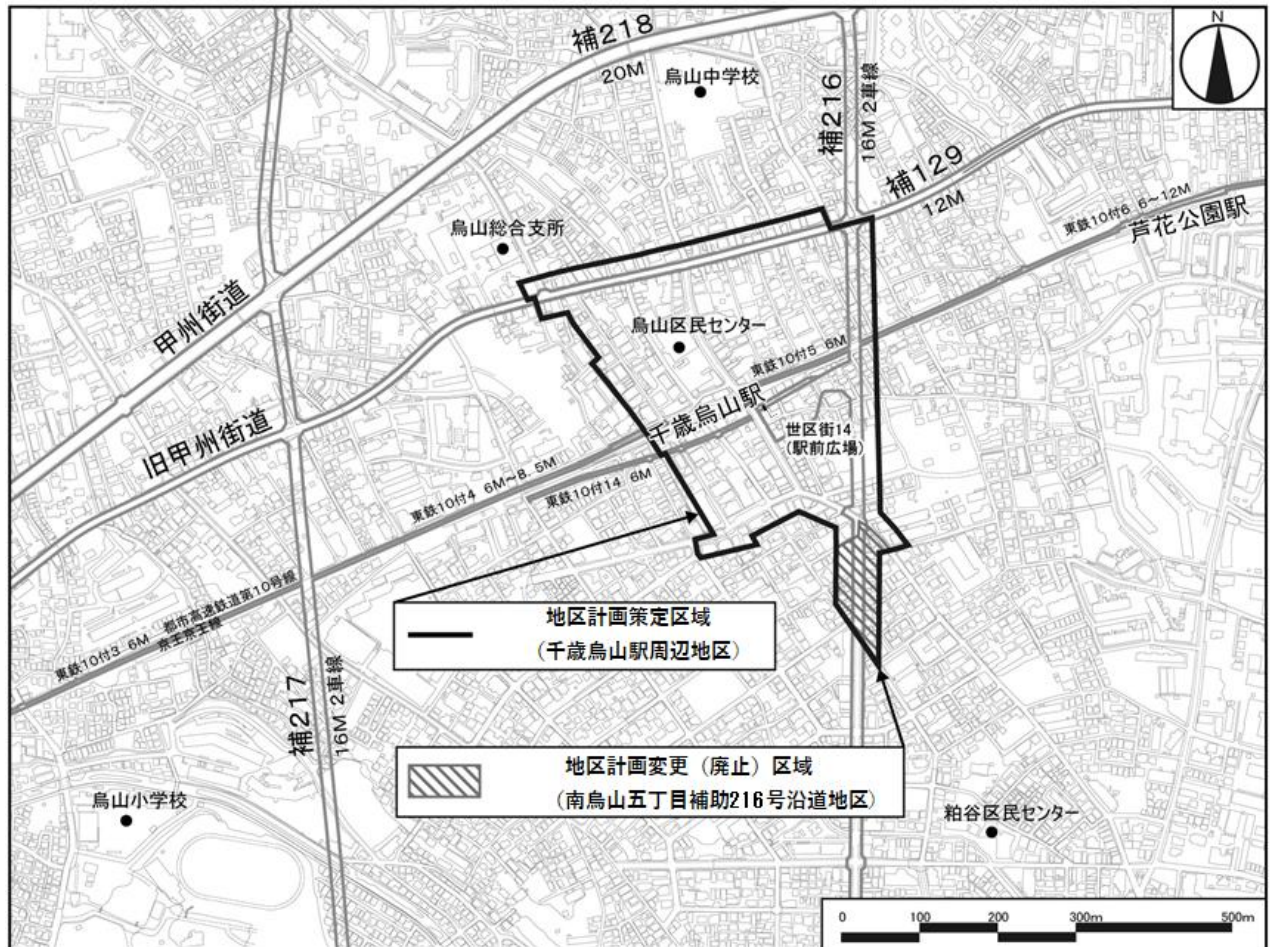
（別紙1）建築物制限条例改正に関連する地区計画や法令改正の概要

（別紙2）新旧対照表（改正箇所抜粋）

（参考1）新旧対照表（バリアフリー法施行令一部改正等抜粋）

建築物制限条例改正に関連する地区計画や法令改正の概要

1 地区計画の対象区域



2 地区計画における地区整備計画の内容等

(1) 千歳烏山駅周辺地区地区計画における建築制限の内容

① アの欄（建築してはならない建築物）

商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの確保及び健全な市街地の形成を図るため、建築してはならない建築物を定める。

② イの欄（建築物の容積率の最高限度）

土地の合理的な利用を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。

③ エの欄（建築物の敷地面積の最低限度）

土地の細分化を防止し、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

④ オの欄（壁面の位置）

商業地において、安全で快適な歩行者空間及び良好な街並みを確保するため、壁面の位置を定める。

住宅地における良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界からの壁面の位置を定める。

⑤ カの欄（壁面の位置の適用除外）

壁面の位置の制限を設けることにより建築計画に与える影響を考慮し、敷地の状況に応じ、壁面の位置の適用除外を定める。

⑥ キの欄（建築物の高さの最高限度）

地区特性や状況を踏まえた街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。

⑦ ケの欄（建築物の形態又は意匠の制限）

周辺の環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。

(2) 南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画

千歳烏山駅周辺地区地区計画において、南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画の区域を含み、新たに地区計画を策定することから、当該地区計画を廃止する。

3 バリアフリー法施行令の一部改正の主な内容

バリアフリー法施行令が改正され、地方公共団体が条例で対象規模を引き下げた500㎡未満の建築物（条例対象小規模特別特定建築物）について、その規模に見合った「建築物移動等円滑化基準」が追加される。

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例新旧対照表

改正後	改正前
<p>○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例</p> <p style="text-align: right;">昭和62年7月1日条例第34号</p>	<p>○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例</p> <p style="text-align: right;">昭和62年7月1日条例第34号</p>
<p style="text-align: center;">改正</p> <p style="text-align: center;">平成元年9月27日条例第52号 中略 令和3年3月9日条例第20号 令和3年6月●日条例第●●号</p>	<p style="text-align: center;">改正</p> <p style="text-align: center;">平成元年9月27日条例第52号 中略 令和3年3月9日条例第20号</p>
<p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2から別表第4までの計画地区に応じ、それぞれ別表第2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第2の2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第3の計画地区にあつては同表ア欄、別表第4の計画地区にあつては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第2イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物については、暫定容積率を適用しない。</p> <p>2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める</p>	<p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2から別表第4までの計画地区に応じ、それぞれ別表第2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第2の2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第3の計画地区にあつては同表ア欄、別表第4の計画地区にあつては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第2イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物については、暫定容積率を適用しない。</p> <p>2 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める</p>

改正後	改正前
<p>割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部分の床面積は算入しない。</p> <p>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1</p> <p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1</p> <p>(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分 100分の1</p> <p>(6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスを設ける部分 100分の1</p> <p>3 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</p> <p>4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。ただし、建築物が世田谷区斜面地等にお</p>	<p>割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部分の床面積は算入しない。</p> <p>(1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1</p> <p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1</p> <p>(3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分 100分の1</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分 100分の1</p> <p>(6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスを設ける部分 100分の1</p> <p>3 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</p> <p>4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。ただし、建築物が世田谷区斜面地等にお</p>

改正後	改正前
<p>ける建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）第2条第2項に規定する斜面地建築物であつて、同条例第7条に規定する用途地域内にあるときは、同条に定める地盤面を前項の地盤面とする。この場合において、当該建築物が同条に規定する用途地域の内外にわたるときは、同条例第8条の規定を準用する。</p>	<p>ける建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）第2条第2項に規定する斜面地建築物であつて、同条例第7条に規定する用途地域内にあるときは、同条に定める地盤面を前項の地盤面とする。この場合において、当該建築物が同条に規定する用途地域の内外にわたるときは、同条例第8条の規定を準用する。</p>
<p>5 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p>	<p>5 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p>
<p>6 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第2条第18号に規定する特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）又は同法第22条の2の規定による計画の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第22条の2第1項に規定する協定建築物（以下「認定協定建築物」という。）の協定建築物特定施設（同項に規定する協定建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）<u>第26条</u>の規定により、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。</p>	<p>6 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条の規定による計画の認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第2条第18号に規定する特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）又は同法第22条の2の規定による計画の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があつたときは、その変更後のもの）に係る同法第22条の2第1項に規定する協定建築物（以下「認定協定建築物」という。）の協定建築物特定施設（同項に規定する協定建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）<u>第25条</u>の規定により、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の10分の1を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものは、算入しない。</p>
<p>7 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市</p>	<p>7 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、都市</p>

改正後	改正前
<p>の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1）は、算入しない。</p> <p>8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第15条の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。</p> <p>付 則 この条例は、昭和62年8月1日から施行する。 中略 附 則（令和3年3月9日条例第20号） この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第6項及び第8項の改正規定は、令和3年4月1日から施行する。</p> <p>附 則（令和3年6月●●日条例第●●号） この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第6項の改正規定は、令和3年10月1日から施行する。</p>	<p>の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条の規定に基づき、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1を超える場合においては、当該低炭素建築物の延べ面積の20分の1）は、算入しない。</p> <p>8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第15条の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。</p> <p>付 則 この条例は、昭和62年8月1日から施行する。 中略 附 則（令和3年3月9日条例第20号） この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第6項及び第8項の改正規定は、令和3年4月1日から施行する。</p>

改正後	改正前												
<p>○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例 昭和62年7月1日条例第34号</p>	<p>○世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例 昭和62年7月1日条例第34号</p>												
別表第1（第2条関係）	別表第1（第2条関係）												
1 2の区域以外の地区整備計画区域	1 2の区域以外の地区整備計画区域												
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="174 443 445 488">名称</th> <th data-bbox="445 443 1064 488">区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="174 488 445 673">削除</td> <td data-bbox="445 488 1064 673">削除</td> </tr> <tr> <td data-bbox="174 673 445 807">東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区整備計画区域</td> <td data-bbox="445 673 1064 807">東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域</td> </tr> </tbody> </table>	名称	区域	削除	削除	東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区整備計画区域	東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1171 443 1442 488">名称</th> <th data-bbox="1442 443 2063 488">区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1171 488 1442 673">東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画区域</td> <td data-bbox="1442 488 2063 673">東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1171 673 1442 807">追加</td> <td data-bbox="1442 673 2063 807">追加</td> </tr> </tbody> </table>	名称	区域	東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画区域	東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域	追加	追加
名称	区域												
削除	削除												
東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区整備計画区域	東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域												
名称	区域												
東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画区域	東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域												
追加	追加												

別表2 (変更後) : 東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区整備計画

別表第2 (第3条—第9条、第10条、第11条関係)

地区整備計画の名称	計画地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ		ク	ケ	コ
		建築してはならない建築物	建築物の容積率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置	壁面の位置の適用除外	建築物の高さの最高限度		建築物の高さの最低限度	建築物の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
								(1)	(2)			
東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区整備計画	商業地区 A1	1 道路又は駅前広場(計画図3に示す建築物等の用途の制限に係る道路又は駅前広場に限る。)に面する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに附属する自動車庫若しくは駐輪場(以下この部において「住宅等」という。)の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。 2 倉庫業を営む倉庫 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に該当する営業の用に供するもの	法第68条の5の5第1項又は第2項の規定による認定を受けた建築物の敷地においては、次に掲げる数値(次の各号に掲げる敷地については、第2号に定める数値)又は法52条第1項第1号から第4号までに規定する数値のうちいずれか小さい数値。ただし、都市計画道路補助第129号線(以下この部において「補助129号線」という。)又は計画図2に示す区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、この限りでない。 (1) 計画図4に示す第1号壁面線又は第2号壁面線が定められている敷地 10分の36 (2) 計画図4に示す第3号壁面線が定められている敷地 10分の48	建築物の敷地面積の最低限度	60㎡。 ただし、公衆便所、巡査派出所その他公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面の位置については、次のとおりとする。 (1) 計画図4に示すとおり、第1号壁面線については、次のアからウまでに掲げる区分に応じ、当該アからウまでに定める位置 ア 道路面から高さ2.5m以下の部分 道路中心線から4m イ 道路面から高さ2.5mを超える部分から10m以下の部分 道路中心線から3m ウ 道路面から高さ10mを超える部分 道路中心線から5m (2) 計画図4に示すとおり、第2号壁面線については、次のアからウまでに掲げる区分に応じ、当該アからウまでに定める位置。ただし、道路拡幅部分において、拡幅していない部分の道路中心線の見通し線を道路中心線とみなした場合には、次のアからウまでに定める位置が道路区域内に存するときは、この限りでない。 ア 道路面から高	壁面の位置の適用除外	計画図2に示す区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地に係る建築物に限り、29m。ただし、補助129号線又は計画図2に示す区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地に係る建築物(法第68条の5の5第1項又は第2項の規定による認定を受ける建築物を除く。)の場合は、この限りでない。	+	軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状	かき又はさくの構造の制限	
	計画図2に示す区画道路3号又は5号に接する敷地に係る建築物に限り、20m。ただし、補助129号線又は計画図2に示す区画道路8号に接する敷地に係る建築物(法第68条の5の5第1項又は第2項の規定による認定を受ける建築物を除く。)の場合は、この限りでない。											
	商業地区 A2											
	商業地区 A3											

さ 2.5 m以下の部分 道路中心線から 4 m
イ 道路面から高さ 2.5 mを超える部分から 10 m以下の部分 道路中心線から 3 m
ウ 道路面から高さ 10 mを超える部分 道路中心線から 5 m
(3) 計画図 4 に示すとおり、第 3 号壁面線については、次のア又はイに掲げる区分に応じ、当該ア又はイに定める位置
ア 道路面から高さ 1.3 m以下の部分 道路中心線から 4 m
イ 道路面から高さ 1.3 mを超える部分 道路中心線から 6 m
(4) 計画図 4 に示すとおり、第 4 号壁面線については、次のア又はイに掲げる区分に応じ、当該ア又はイに定める位置
ア 道路面から高さ 2.5 m以下の部分 道路境界線から 2 m
イ 道路面から高さ 2.5 mを超える部分 道路境界線から 1 m
(5) 計画図 4 に示すとおり、第 5 号壁面線については、道路面から高さ 2.5 m以下の部分について道路境界線から 1 m
(6) 計画図 4 に示すとおり、第 6 号壁面線については、補助 129 号線の計画線

商業地区 B 1									
商業地区 B 2	10分の30。 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合は、この限りでない。				建築物の各部分の高さ（敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地）より1m以上低い場合においては、当該敷地の地盤面を当該高低差から1mを減じたものに2分の1を乗じて得たものを加えた値だけ高い位置にあるものとみなして算出する。以下この部において同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下この部において「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1外側に位置する線。以下この部において同じ。）までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては当該水平距離の値に1.25を乗じ10mを加えた値、水平距離が8mを超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ20mを加えた値。ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合は、この限りでない。				
商業地区 B 3	10分の20。 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合は、この限りでない。				建築物の各部分の高さは、4.5mを限度に、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては当該水平距離の値に1.25を乗じ5mを加えた値、水平距離が8mを超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ15mを加えた値。ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合は、この限りでない。				

沿道商業地区 A				建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面の位置については、計画図4に示すとおり、第6号壁面線については補助129号線の計画線				軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状	
沿道商業地区 B						建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては当該水平距離の値に1.25を乗じ10m(都市計画道路補助第216号線(以下この部において「補助216号線」という。)に接する敷地については、12m)を加えた値、水平距離が8mを超える範囲にあっては当該真北方向の水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ20m(補助216号線に接する敷地については、22m)を加えた値			
沿道地区						25m。ただし、この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、25mを超える部分を有する建築物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては、この限りでない。			

住宅共存地区				隣地境界線から 0.5m	この規定の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用される土地について、その全部を1の敷地として使用した建築物の敷地で、1の敷地境界線とその反対側の敷地境界線（当該敷地境界線が複数あるときは、それぞれの敷地境界線）までの水平距離が5m未満となる隣地境界線の部分に係るもの					
--------	--	--	--	--------------	---	--	--	--	--	--

別表2（変更前）：東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画

別表第2（第3条—第9条、第10条、第11条関係）

地区整備計画の名称	計画地区	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ		ク	ケ	コ
		建築してはならない建築物	建築物の容積率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置	壁面の位置の適用除外	建築物の高さの最高限度		建築物の高さの最低限度	建築物の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
		(1)	(2)									
東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画	地区整備計画の区域							建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。ただし、東京都市計画道路補助線街路第216号線（昭和41年7月30日建設省告示第2428号）に面する建築物については、10mを12mと読み替えたものとし、かつ、高さの最高限度は15mとする。				

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）（抜粋）

新	旧
<p data-bbox="181 359 1113 395"><u>（条例対象小規模特別特定建築物の建築物移動等円滑化基準）</u></p> <p data-bbox="181 422 1113 1002">第二十五条 <u>条例対象小規模特別特定建築物の移動等円滑化経路については、第十八条の規定を準用する。この場合において、同条第一項中「次に」とあるのは「第一号又は第四号に」と、同条第二項第三号中「第十一条の規定によるほか、」とあるのは「第十一条各号及び」と、同号イ及び第七号イ中「百二十センチメートル」とあり、同項第四号イ中「階段に代わるものにあつては百二十センチメートル以上、階段に併設するものにあつては九十センチメートル」とあり、並びに同項第七号ニ（1）中「段に代わるものにあつては百二十センチメートル以上、段に併設するものにあつては九十センチメートル」とあるのは「九十センチメートル」と、同項第四号中「第十三条の規定によるほか、」とあるのは「第十三条各号及び」と、同項第七号中「第十六条の規定によるほか、」とあるのは「第十六条各号及び」と読み替えるものとする。</u></p> <p data-bbox="181 1029 1113 1216">2 <u>建築物の増築又は改築（用途の変更をして条例対象小規模特別特定建築物にすることを含む。以下この項において「増築等」という。）をする場合には、第十九条及び前項の規定は、当該増築等に係る部分（当該部分に道等に接する出入口がある場合に限る。）に限り、適用する。</u></p> <p data-bbox="181 1243 1113 1279">3 <u>条例対象小規模特別特定建築物のうち次に掲げるものについての</u></p>	<p data-bbox="1171 435 1256 472">（新設）</p>

新	旧
<p>第一項において読み替えて準用する第十八条の規定の適用については、同条第一項第一号中「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する」とあるのは、「多数の者が利用する」とする。</p> <p>一 公立小学校等</p> <p>二 法第十四条第三項の条例で定める特定建築物</p> <p>(認定特定建築物等の容積率の特例)</p> <p><u>第二十六条</u> 法第十九条(法第二十二条の二第五項において準用する場合を含む。)の政令で定める床面積は、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の十分の一を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものとする。</p>	<p>(認定特定建築物等の容積率の特例)</p> <p><u>第二十五条</u> 法第十九条(法第二十二条の二第五項において準用する場合を含む。)の政令で定める床面積は、認定特定建築物又は認定協定建築物の延べ面積の十分の一を限度として、当該認定特定建築物の建築物特定施設又は当該認定協定建築物の協定建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるものとする。</p>